

# TRIBUNALE DI PAVIA

Sezione Fallimentare

R.G. n. 129/2017

**FALLIMENTO**

**Beni in Castello d'Agogna (Pv)**

**Giudice delegato: Dott. Erminio Rizzi**

**Curatore: Dott.ssa Eleonora Guidi**

***Tecnico: Dott. Ing. Valentina Castellotti***  
*Iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 3146*  
*Studio in Corso Garibaldi n. 14 - 27100 Pavia*  
*e-mail [castellottivalentina@gmail.com](mailto:castellottivalentina@gmail.com)*  
*PEC [valentina.castellotti@pec.ording.pv.it](mailto:valentina.castellotti@pec.ording.pv.it)*

## **PREMESSA**

*La sottoscritta Dott. Ing. Valentina Castellotti, nata a Pavia il 22/07/1985, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 3146, con studio a Pavia, Corso Garibaldi n. 14, è stata incaricata dal curatore fallimentare Dott.ssa Eleonora Guidi in data 09/01/2018, di procedere, in riferimento al FALLIMENTO del 06/12/2017, depositato in data 12/12/2017, a fornire:*

- 1. Parere di congruità della valorizzazione del compendio immobiliare stimato da tecnico incaricato Geom. \_\_\_\_\_ in riferimento alla procedura R.G. n. 719/2015, promossa da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_*
- 2. Valutazione di n. 2 terreni, siti in Castello d'Agogna (Pv), ad integrazione del compendio già oggetto di stima di cui sopra, in riferimento alla procedura esecutiva del Tribunale di Pavia rubricata al R.G.E. 129/2017;*
- 3. Analisi ed osservazioni in riferimento al contratto di locazione in essere riferito al complesso immobiliare e valutazione della congruità del canone pattuito.*

## 1. PARERE DI CONGRUITÀ

In questa prima parte si relaziona quanto ritenuto sostanziale al fine di valorizzare il compendio precedentemente stimato, procedendo con l'identificazione catastale, descrizione sommaria degli immobili con classificazione urbanistica, stato di possesso e vincoli gravanti.

### 1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Oggetto di stima è la **quota della piena proprietà** di complesso industriale, blocco uffici, impianti tecnologici e annesse pertinenze, in Castello d'Agogna (Pv), Via G. Pascoli n. 2. L'insediamento è stato realizzato nella porzione periferica sud occidentale del tessuto costruito del paese, a ridosso del Torrente Agogna.



Foto aerea di Castello d'Agogna con localizzazione del complesso

Il complesso produttivo è stato edificato in fasi successive a partire dal 1973. Il lotto su cui insiste ha una superficie catastale complessiva pari a 26.770 m<sup>2</sup> (mappali 590 e 637). Sorto ai margini occidentali del tessuto costruito di Castello d'Agogna, il complesso si trova in prossimità dell'omonimo torrente. Gli accessi si praticano da Via Kennedy e da Via G. Pascoli. L'area esterna di pertinenza, completamente recintata, risulta pari a 13.000 m<sup>2</sup>: in gran parte pavimentata e per la restante quota adibita a

verde, è spazio di viabilità e manovra mezzi. In prossimità dell'ingresso carraio di Via G. Pascoli, si trova il blocco uffici, articolato su due livelli fuori terra, su pianta rettangolare con sviluppo di 218 m<sup>2</sup> per piano. Segue il corpo di fabbrica principale, sede delle lavorazioni, realizzato al centro del lotto, attorno a cui, negli anni, sono stati realizzati locali accessori, magazzini, laboratori, centrali termiche, officina, alloggio del custode, mensa, spogliatoi e servizi igienici, tettoie, oltre ad un ampliamento del capannone stesso, comunicante con la struttura originaria, ad oggi adibita a magazzino. Sul fronte settentrionale si trovano n. 6 serbatoi di miscelazione interclusi tra gli spazi coperti per lo stoccaggio delle materie prime e il locale cisterne. Nella porzione nord occidentale del lotto è stato realizzato l'impianto tecnologico per il trattamento delle acque reflue di lavorazione dello stabilimento, composto da una sala compressori e da vasche per il trattamento, la raccolta e la sedimentazione dei fanghi, una sala controllo e, coperta da una tettoia, la pressa fanghi di depurazione.

Proseguendo dal blocco uffici in direzione sud ovest si trova una tettoia isolata e a seguire, vicino alle aree coperte di stoccaggio, in blocco staccato, la cabina elettrica con edificati in aderenza due tettoie e un locale deposito.

Le aree destinate allo stoccaggio dei materiali sono poste nella porzione ultima del corpo di fabbrica, nella parte sud occidentale del lotto.

---

Si segnala che una superficie in copertura stimata di circa 8.000 m<sup>2</sup> è in lastre di eternit, per cui occorre provvedere a bonifica mediante rimozione o incapsulamento svolte da ditta specializzata e conseguente smaltimento del rifiuto pericoloso.

## **1.2 DATI CATASTALI**

I beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Castello d'Agogna (Pv) come segue:

- 1) Foglio 7, Particella 590, subalterno 1, Categoria D/7, Rendita catastale € 38.383,32, Via G. Pascoli n. 2, Piano T-1;
- 2) Foglio 7, Particella 590, subalterno 2, Categoria Lastrico solare, Consistenza 3184 m<sup>2</sup>, Via G. Pascoli n. 2, Piano 2;
- 3) Foglio 7, Particella 590, subalterno 3, Categoria Lastrico solare, Consistenza 1124 m<sup>2</sup>, Via G. Pascoli n. 2, Piano 2;
- 4) Foglio 7, Particella 590, subalterno 4, Categoria Lastrico solare, Consistenza

- 1319 m<sup>2</sup>, Via G. Pascoli n. 2, Piano 2;
- 5) Foglio 7, Particella 590, subalterno 5, Categoria Lastrico solare, Consistenza 2178 m<sup>2</sup>, Via G. Pascoli n. 2, Piano 2;
- 6) Foglio 7, Particella 590, subalterno 6, Categoria Lastrico solare, Consistenza 676 m<sup>2</sup>, Via G. Pascoli n. 2, Piano 2;
- 7) Foglio 7, Particella 590, subalterno 7, Categoria Lastrico solare, Consistenza 902 m<sup>2</sup>, Via G. Pascoli n. 2, Piano 2;
- 8) Foglio 7, Particella 637, Categoria Area urbana, Consistenza 938 m<sup>2</sup>, Via G. Pascoli n. 2, Piano 2.

Intestati a:

....., con sede in Castello d'Agogna (Pv), C.F. ....  
Proprietà per 1/1.

Dall'estratto di mappa catastale del foglio 7 di Castello d'Agogna (Pv), si evince che i beni di cui al complesso corrispondono rispettivamente ai mappali 590 e 637.

#### Coerenze da estratto di mappa catastale

Complesso a corpo da nord in senso orario: beni di cui ai mappali 12, 177, 408, Torrente Agogna e mappale 622, tutti del foglio 7 di Castello d'Agogna.

### **1.3 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) E INDICAZIONI EDILIZIO - URBANISTICHE**

Il lotto su cui insiste il complesso industriale comprensivo di aree esterne e pertinenze, catastalmente identificato con i mappali 590 e 637 del foglio 7 di Castello d'Agogna, è classificato dal vigente strumento urbanistico comunale tra gli "**Ambiti produttivi**" con riferimento all'articolo 76 delle Norme Tecniche di Attuazione.

---

Dalle ricerche svolte presso gli uffici e gli archivi comunali di Castello d'Agogna, si evince che in riferimento agli immobili in oggetto, parti componenti e annesse pertinenze, risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza n. 162/1973 rilasciata a seguito di istanza presentata da "Comm. .... - Accomandatario s.a.s. ...." del 18/09/1973 protocollo n. 1752 per "costruire un complesso produttivo", con relativa Denuncia di inizio lavori del 09/05/1974. Segue richiesta di permesso di abitabilità del 26/05/1976 protocollo n. 1069 e rilascio del 16/07/1976

in riferimento alla sola casa del custode. Per quanto concerne il complesso, agli atti risulta un permesso di agibilità provvisoria datato 20/02/1979.

- Concessione edilizia n. 360/1981 del 17/07/1981, rilasciata a seguito di domanda presentata il 17/04/1981 protocollo n. 960 da  
per “ampliamento degli uffici”, con relative denuncia di inizio lavori del 20/07/1981 e denuncia di ultimazione lavori del 09/05/1984;
- Concessione edilizia n. 832/1996 del 24/09/1996 rilasciata a seguito di richiesta presentata il 17/07/1996 protocollo n. 2245 da  
per “ampliamento stabilimento industriale e modifica servizi igienici”, con relativa denuncia di inizio lavori del 22/01/1997 protocollata in data 28/01/1997 al n. 277;
- Concessione edilizia n. 867/1997 del 06/11/1997 presentata da  
in data 11/07/1997 protocollo n. 2229  
per “interventi di miglioramento sull'impianto di depurazione ed ampliamento portico per deposito materie prime”;
- Denuncia di inizio attività n. 32/2005 del 20/07/2005 protocollo n. 3233 presentata da . per “ristrutturazione di tettoia esistente”;
- Denuncia di inizio attività n. 33/2005 del 20/07/2005 protocollo n. 3235 presentata da . per “ampliamento stabilimento”;
- Denuncia di inizio attività n. 23/2006 del 12/07/2006 protocollo n. 3262 presentata da . per “modifica e ampliamento uffici”.

Inoltre:

- Segnalazione certificata di inizio attività n. 05/2012 protocollo n. 93 del 01/06/2012 presentata da per  
. per la realizzazione di impianto fotovoltaico in copertura;
- Segnalazione certificata di inizio attività n. 14/2012 protocollo n. 1230 del 18/12/2012 presentata da per

in variante alla suddetta S.C.I.A. P.E. n. 05/2012;

- Comunicazione di inizio lavori per attività edilizia libera P.E. n. 11/2015 del 12/10/2015 protocollo n. 1853 presentata da \_\_\_\_\_, per "manutenzione senza alcuna modifica di pozzo esistente ai fini produttivi".

## Considerazioni

In relazione di stima precedentemente redatta, citata in premessa (rif. R.G. 719/2015), è stato precisato che la proprietà ha dichiarato di aver incaricato un tecnico al fine di procedere alla regolarizzazione delle difformità edilizio – urbanistiche degli immobili e conseguenti aggiornamenti catastali; si da atto che al giorno 15/01/2018, data di richiesta di accesso agli atti presentata dalla sottoscritta, risulta la presentazione della documentazione sopracitata in elenco. Al fine della vendita del complesso, occorrerà presentare pratiche edilizie atte a sanare le irregolarità e rettificare contestualmente le rappresentazioni catastali.

### 1.4 STATO DI POSSESSO

Il complesso industriale, ad eccezione dei lastrici solari catastalmente identificati ai subalterni da 2 a 7 (mappale 590 del foglio 7), risulta oggetto di contratto di locazione in essere, stipulato in data 20/03/2015, tra \_\_\_\_\_

(sede in Castello d'Agogna, Via G. Pascoli n. 2, C.F. \_\_\_\_\_) e \_\_\_\_\_

(sede legale a Valenza, \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_), registrato in data 24/03/2015 al n. 895 Serie 3T.

Si rende nota l'esistenza di un'ulteriore scrittura privata riguardante l'affitto d'azienda datata 18/03/2015 repertorio n. 9284/7044, tra le medesime parti di cui al sopracitato contratto, a rogito Notaio \_\_\_\_\_, con registrazione a Pavia il 19/03/2015 al n. 3554, serie 1T.

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da organico e addetti della ditta \_\_\_\_\_

### 1.5 VINCOLI

Alla data della presente relazione di stima i vincoli gravanti sui beni in oggetto risultano i seguenti:

## Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20/01/2005 repertorio n. 48390/7926, a rogito Notaio \_\_\_\_\_ di Mede, iscritta a Vigevano il 27/01/2005 ai nn. 719/136, a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_. (con sede a Mantova, C.F. \_\_\_\_\_), contro \_\_\_\_\_ (con sede a Vigevano, C.F. \_\_\_\_\_).

- Annotazione ad iscrizione – Restrizione dei beni del 22/04/2011 repertorio n. 6639/5048, a rogito Notaio \_\_\_\_\_ di Mortara, datata 05/05/2011 nn. 4445/714, a favore di \_\_\_\_\_ sopra generalizzata, contro \_\_\_\_\_

(riguardante i lastrici solari di cui ai subalterni 2 e 3 del mappale 590 del foglio 7)

- Annotazione ad iscrizione – Restrizione dei beni del 20/12/2011 repertorio n. 7271/5542, a rogito Notaio \_\_\_\_\_ di Mortara, datata 30/12/2011 nn. 12456/1969, a favore di \_\_\_\_\_ sopra generalizzata, contro \_\_\_\_\_ ;

(riguardante i lastrici solari di cui ai subalterni da 4 a 7 del mappale 590 del foglio 7)

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 28/11/2006 repertorio n. 55888/10264, a rogito Notaio \_\_\_\_\_ di Mede, iscritta a Vigevano il 30/11/2006 ai nn. 15347/3717, a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_. (con sede a Mantova, C.F. \_\_\_\_\_), contro \_\_\_\_\_ (con sede a Vigevano, C.F. \_\_\_\_\_)

Grava sui beni di cui al mappale 590 del foglio 7.

- Annotazione ad iscrizione – Restrizione dei beni del 22/04/2011 repertorio n. 6638/5047, a rogito Notaio \_\_\_\_\_ di Mortara, datata 05/05/2011 nn. 4444/713, a favore di \_\_\_\_\_ sopra generalizzata, contro \_\_\_\_\_

(riguardante i lastrici solari di cui ai subalterni 2 e 3 del mappale 590 del foglio 7)

- Annotazione ad iscrizione – Restrizione dei beni del 20/12/2011 repertorio n. 7272/5543, a rogito Notaio \_\_\_\_\_ di Mortara, datata 30/12/2011 nn. 12457/1970, a favore di \_\_\_\_\_ sopra generalizzata, contro \_\_\_\_\_

(riguardante i lastrici solari di cui ai subalterni da 4 a 7 del mappale 590 del foglio 7)



Ipoteca legale del 10/09/2013 repertorio n. 60643/7913, Pubblico ufficiale  
, iscritta a Vigevano il 19/09/2013 ai nn. 7148/962, a favore di  
, (con sede a Pavia, C.F. \_\_\_\_\_), contro  
\_\_\_\_\_ (con sede a Castello d'Agogna, C.F. \_\_\_\_\_).

Grava sui beni di cui al mappale 590 subalterno 1 del foglio 7.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 19/04/2015 repertorio n. 1228,  
Pubblico ufficiale Tribunale di Pavia, iscritta a Vigevano il 19/06/2015 ai nn.  
4459/554, a favore di \_\_\_\_\_, (con sede a Genova, C.F. \_\_\_\_\_),  
contro \_\_\_\_\_ (con sede a Castello d'Agogna, C.F. \_\_\_\_\_).  
\_\_\_\_\_).

Grava sui beni di cui ai mappali 590, mappale 590 subalterni da 2 a 7, 637, 408 e 294  
del foglio 7.

### **Trascrizioni**

Verbale di pignoramento immobiliare del 01/09/2010 repertorio n. 2427, Pubblico  
ufficiale Ufficio giudiziario di Vigevano, trascritto a Vigevano il 15/09/2010 ai nn.  
9076/5720, a favore di \_\_\_\_\_ (nato a Vigevano il 03/03/1938, C.F. \_\_\_\_\_),  
\_\_\_\_\_ ) contro \_\_\_\_\_ (con sede a  
Castello d'Agogna, C.F. \_\_\_\_\_).

Verbale di pignoramento immobiliare del 23/09/2015 repertorio n. 8351, Pubblico  
ufficiale Ufficio giudiziario di Pavia, trascritto a Vigevano il 20/11/2015 ai nn.  
8551/5930, a favore di \_\_\_\_\_ (con sede a Siena,  
C.F. \_\_\_\_\_), contro \_\_\_\_\_ (con sede a Castello  
d'Agogna, \_\_\_\_\_).

Contratto preliminare di compravendita del 08/04/2015 repertorio n. 9313/7059, a  
rogito Notaio \_\_\_\_\_ di Mortara, trascritto a Vigevano il 10/04/2015 ai nn.  
2505/1879, a favore di \_\_\_\_\_ l. (con sede a Valenza, C.F. \_\_\_\_\_),  
contro \_\_\_\_\_ (con sede a Castello d'Agogna,  
C.F. \_\_\_\_\_).

Grava sui beni di cui ai mappali 590 subalterni da 1 a 7, 637, 408 e 294 del foglio 7.

## **1.6 SUPERFICI E VALUTAZIONE DEI BENI**

In sede di sopralluogo, nel rilevare la consistenza dello stato dei luoghi, sono state verificate dimensioni a campione finalizzate a confermare le misurazioni, le superfici e le altezze dei beni, precedentemente indicate in relazione di stima di cui alla procedura R.G. 719/2015.

Il valore dei beni è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlando la consistenza, la destinazione d'uso, le caratteristiche e le finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e di conservazione, nonché l'ubicazione, l'epoca di edificazione, l'esistenza nella zona di servizi primari, con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti d'informazione considerate sono l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pavia Territorio, le agenzie immobiliari e gli Osservatori immobiliari.

Le quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti, per gli immobili nella medesima zona del compendio oggetto di stima, indicano un valore unitario compreso tra € 285,00 e € 380,00 per "Capannoni industriali" per lo stato conservativo "normale". Segue elenco delle parti componenti il complesso con relativa valorizzazione.

### **1. Blocco uffici**

Superficie commerciale: 436,00 m<sup>2</sup>

La superficie indicata comprende i piani terra e primo. Il valore unitario al metro quadrato è stato valutato pari a € 1.200,00.

Valutazione: € 523.200,00 (Euro cinquecentoventitremiladuecento/00)

### **2. Capannone in c.a.v.**

Superficie: 4.280,00 m<sup>2</sup>

Il valore unitario al metro quadrato è stato valutato pari a € 330,00.

Valutazione: € 1.412.400,00 (Euro unmilionequattrocentododicimilaquattrocento/00)

### **3. Capannone in ferro**

Superficie: 1.717,00 m<sup>2</sup>

Il valore unitario al metro quadrato è stato valutato pari a € 250,00.

Valutazione: € 429.250,00

(Euro quattrocentoventinovemiladuecentocinquanta/00)

#### **4. Locali mensa, servizi, spogliatoio e magazzino**

Superficie: 174,00 m<sup>2</sup>

Il valore unitario al metro quadrato è stato valutato pari a € 550,00.

Valutazione: € 95.700,00 (Euro novantacinquemilasettecento/00)

#### **5. Officina**

Superficie: 232,00 m<sup>2</sup>

Il valore unitario al metro quadrato è stato valutato pari a € 550,00.

Valutazione: € 127.600,00 (Euro centoventisettemilaseicento/00)

#### **6. Laboratorio, uffici, magazzino al piano primo**

Superficie: 195,00 m<sup>2</sup>

Il valore unitario al metro quadrato è stato valutato pari a € 550,00.

Valutazione: € 107.250,00 (Euro centosettemiladuecentocinquanta/00)

#### **7. Centrale termica**

Superficie: 175,00 m<sup>2</sup>

Il valore unitario al metro quadrato è stato valutato pari a € 450,00.

Valutazione: € 78.750,00 (Euro settantottomilasettecentocinquanta/00)

#### **8. Laboratorio elettricisti**

Superficie: 83,00 m<sup>2</sup>

Il valore unitario al metro quadrato è stato valutato pari a € 450,00.

Valutazione: € 37.350,00 (Euro trentasettemilatrecentocinquanta/00)

#### **9. Magazzino**

Superficie: 146,00 m<sup>2</sup>

Il valore unitario al metro quadrato è stato valutato pari a € 450,00.

Valutazione: € 65.700,00 (Euro sessantacinquemilasettecento/00)

#### **10. Alloggio custode, infermeria e magazzino**

Superficie: 255,00 m<sup>2</sup>

Il valore unitario al metro quadrato è stato valutato pari a € 550,00.

Valutazione: € 140.250,00 (Euro centoquarantamiladuecentocinquanta/00)

**11. Capannone in c.a.v.**

Superficie: 2.430,00 m<sup>2</sup>

Il valore unitario al metro quadrato è stato valutato pari a € 330,00.

Valutazione: € 801.900,00 (Euro ottocentounomilanovecento/00)

**12. Portico deposito in c.a.v.**

Superficie: 409,00 m<sup>2</sup>

Il valore unitario al metro quadrato è stato valutato pari a € 330,00.

Valutazione: € 134.970,00 (Euro centotrentaquattromilanovecentosettanta/00)

**13. Locale cisterne in c.a.v.**

Superficie: 416,00 m<sup>2</sup>

Il valore unitario al metro quadrato è stato valutato pari a € 330,00.

Valutazione: € 137.280,00 (Euro centotrentasettemiladuecentottanta/00)

**14. Sala compressori**

Superficie: 64,00 m<sup>2</sup>

Il valore unitario al metro quadrato è stato valutato pari a € 330,00.

Valutazione: € 21.120,00 (Euro ventunomilacentoventi/00)

**15. Vasche fanghi**

Superficie: 1.139,00 m<sup>2</sup>

Il valore unitario al metro quadrato è stato valutato pari a € 200,00.

Valutazione: € 227.800,00 (Euro duecentoventisettemilaottocento/00)

**16. Sala controllo**

Superficie: 146,00 m<sup>2</sup>

Il valore unitario al metro quadrato è stato valutato pari a € 330,00.

Valutazione: € 48.180,00 (Euro quarantottomilacentottanta/00)

**17. Tettoia pressa fanghi**

Superficie: 38,00 m<sup>2</sup>

Il valore unitario al metro quadrato è stato valutato pari a € 220,00.

Valutazione: € 8.360,00 (Euro ottomilatrecentosessanta/00)

**18. Tettoia in ferro**

Superficie: 72,00 m<sup>2</sup>

Il valore unitario al metro quadrato è stato valutato pari a € 220,00.

Valutazione: € 15.840,00 (Euro quindicimilaottocentoquaranta/00)

**19. Cabina Enel**

Superficie: 53,00 m<sup>2</sup>

Il valore unitario al metro quadrato è stato valutato pari a € 450,00.

Valutazione: € 23.850,00 (Euro ventitremilaottocentocinquanta/00)

**20. Deposito oli**

Superficie: 32,00 m<sup>2</sup>

Il valore unitario al metro quadrato è stato valutato pari a € 450,00.

Valutazione: € 14.400,00 (Euro quattordicimilaquattrocento/00)

**21. Tettoia in ferro**

Superficie: 62,00 m<sup>2</sup>

Il valore unitario al metro quadrato è stato valutato pari a € 220,00.

Valutazione: € 13.640,00 (Euro tredicimilaseicentoquaranta/00)

**22. Pesa**

Valutazione a corpo: € 12.000,00 (Euro dodicimila/00)

**23. Serbatoi di miscelazione (n. 6)**

Valutazione a corpo: € 9.000,00 (Euro novemila/00)

**24. Area esterna pertinenziale**

Superficie totale : 13.000 m<sup>2</sup>

L'area risulta recintata, in parte a verde e in parte pavimentata. La superficie complessiva, in quanto pertinenza del complesso produttivo, viene considerata nella quota percentuale pari al 10%.

Superficie al 10%:  $13.000 \text{ m}^2 \cdot 0,1 = 1300 \text{ m}^2$

Valutazione:  $1300 \text{ m}^2 \cdot 330 \text{ €/m}^2 = 429.000,00 \text{ €}$  (Euro quattrocentoventinovemila/00)

## **25. Lastrici solari**

Si ritiene opportuno considerare, anche se in minima quota percentuale (2%), la superficie dei lastrici solari, catastalmente identificati ai subalterni da 2 a 7 del mappale 590, valorizzandone la potenzialità data dall'estensione totale dei lastrici, pari a  $9.383 \text{ m}^2$ . L'intera superficie, accessorio del complesso, è fruibile per l'installazione di impianti fotovoltaico e/o solare termico strumentali all'attività insediata o in alternativa, da locare a terzi.

Superficie al 2%:  $9.383 \text{ m}^2 \cdot 0,02 = 187,66 \text{ m}^2$

Valutazione:  $187,66 \text{ m}^2 \cdot 330 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 61.927,80$

arr. € 61.900,00 (Euro sessantunomilanovecento/00)

**VALORE TOTALE: € 4.976.690,00**

**(Euro quattromilioninovecentosettantaseimilaseicentonovanta/00)**

## **DEPREZZAMENTI E ADEGUAMENTI DI STIMA**

Si ritiene di dover decurtare al valore intero ottenuto quanto segue:

- Deprezzamento del 15% per garanzia assenza di vizi e difetti: € 746.503,50 (Euro settecentoquarantaseimilacinquecentotré/50)
- Regolarizzazione edilizio - urbanistica: € 5.000,00 (Euro cinquemila/00);
- Deprezzamento riferito alla necessità di bonificare la copertura in lastre in fibra di amianto: € 360.000,00 (Euro trecentosessantamila/00).

<p>Il valore complessivo della quota della piena proprietà del compendio al netto di adeguamenti e correzioni di stima è pari a</p> <p><b>€ 3.865.000,00 (Euro tremilionottocentosessantacinquemila/00)</b></p>
---

## 2. VALUTAZIONE DI TERRENI IN CASTELLO D'AGOGNA (PV)

### 2.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Oggetto di stima è la **quota della piena proprietà** di n. 2 appezzamenti di terreno, posti in aderenza, nonché parte integrante, del complesso industriale di cui al capitolo precedente, in Castello d'Agogna (Pv), Via G. Pascoli n. 2.

**Castello d'Agogna** è un piccolo centro della provincia di Pavia, posto a pochi chilometri di distanza a sud ovest di Mortara, a circa 50 km dal capoluogo provinciale, in direzione nord ovest. La popolazione residente è di poco inferiore ai 1.200 abitanti e il territorio comunale, la cui estensione risulta pari a 10,62 km<sup>2</sup>, confina con i comuni di Ceretto Lomellina, Mortara, Olevano Lomellina, Sant'Angelo Lomellina e Zeme, tutti in provincia di Pavia.

Segue foto aerea con localizzazione dei beni nella porzione occidentale del tessuto del costruito, in aderenza al Torrente Agogna.



Foto aerea di Castello d'Agogna con localizzazione dei beni

### 2.2 DATI CATASTALI

I beni oggetto di stima risultano censiti al N.C.T. del Comune di Castello d'Agogna (Pv) come segue: (**Allegato 1**: Visure catastali)

- 1) Foglio 7, Particella 294, Qualità SEM IRR ARB, Classe 3, Superficie Ha 01.30.16,

Reddito Dominicale € 176,36, Reddito Agrario € 124,36;

- 2) Foglio 7, Particella 408, Qualità SEM IRR ARB, Classe 3, Superficie Ha 00.08.99,  
Reddito Dominicale € 12,30, Reddito Agrario € 8,59.

Attualmente intestati a:

- \_\_\_\_\_, con sede in Castello d'Agogna (Pv), C.F.

Proprietà per 1/1.

Nell'**Allegato 2** si riporta estratto di mappa catastale di N.C.T. del Foglio 7 di Castello d'Agogna (Pv), da cui si evince la corrispondenza dei beni rispettivamente con i mappali 294 e 408.

#### Coerenze da estratto di mappa catastale

- 1) Terreno di cui al mappale 294 a corpo, da nord in senso orario: beni di cui ai mappali 408, 184, 179, 613, 614, 577, 404 e Torrente Agogna, tutti del foglio 7 di Castello d'Agogna;
- 2) Terreno di cui al mappale 408, a corpo da nord in senso orario: beni di cui ai mappali 590, 177, 294 e Torrente Agogna, tutti del foglio 7 di Castello d'Agogna.

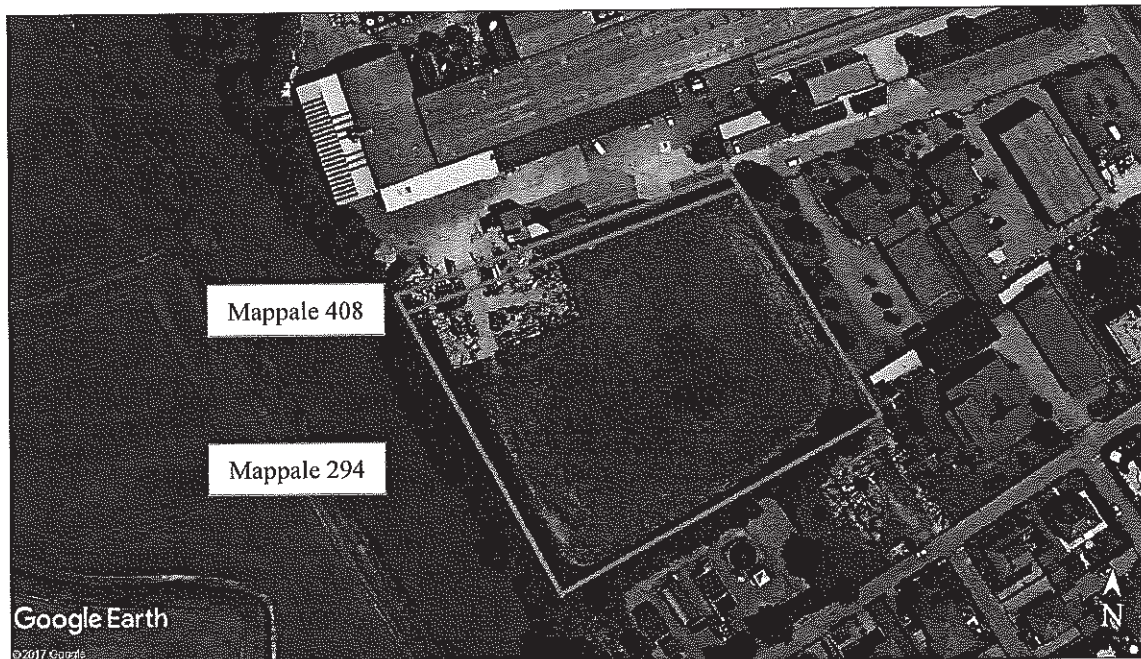
### **2.3 DESCRIZIONE DEI BENI**

I beni oggetto di stima consistono in n. 2 appezzamenti di terreno siti in territorio comunale di Castello d'Agogna (Pv), parti integranti del complesso industriale in Via G. Pascoli, di cui al precedente capitolo. La superficie complessiva è pari a 13.915,00 m<sup>2</sup>.

Le aree si trovano intercluse tra il complesso produttivo, il Torrente Agogna e il primo intorno edificato, costituito prevalentemente da tessuto a destinazione produttiva.

In sede di sopralluogo, svolto in data 12/01/2018, si è rilevato lo stato attuale dei luoghi. La documentazione fotografica raccolta è riportata in **Allegato 5**.

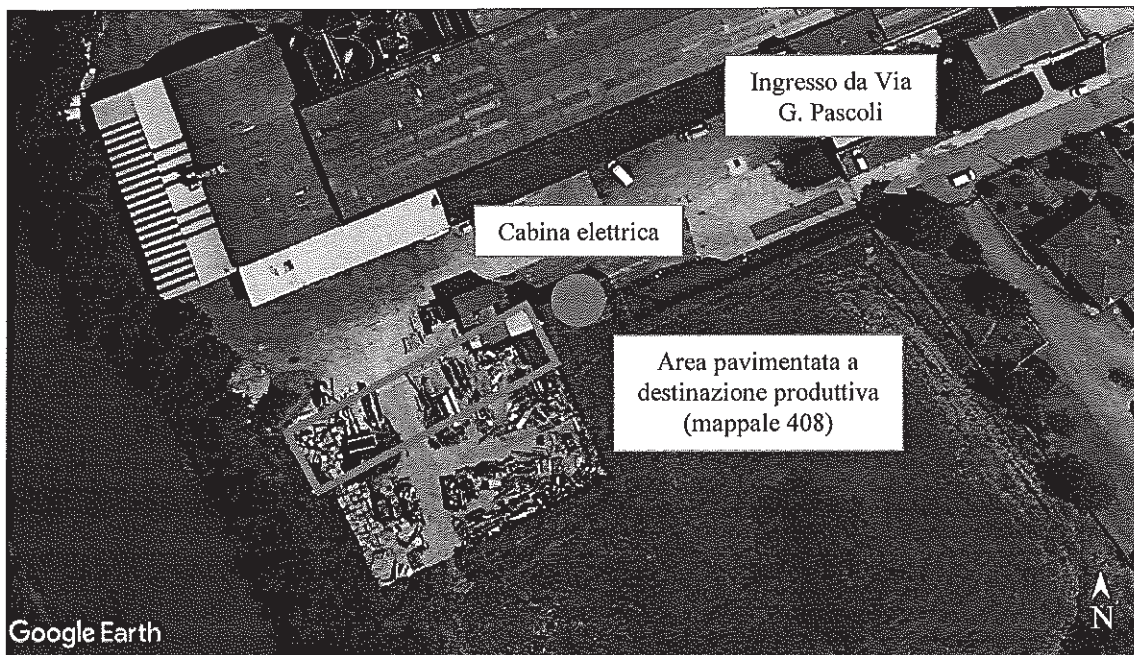




Il **mappale 294** è libero da costruzioni, completamente a verde ad eccezione di un'area pavimentata in lastroni di calcestruzzo (visibile ed evidenziata in foto aerea), utilizzata come deposito scoperto per attrezzature, rottami e pezzi di ricambio, in continuità con il mappale 408. Il confine occidentale, a ridosso del torrente, è costituito da terrapieno e fascia di vegetazione a medio fusto.



Il **mappale 408** risulta anch'esso composto da una prima area a verde posta tra il cancello carraio aperto su Via Pascoli e la cabina elettrica, in continuità con gli spazi di manovra e la pesa; la restante superficie è pavimentata in piastrelloni di cemento, identicamente utilizzata e in aderenza alla suddetta porzione già descritta di cui al mappale 294.



Il **certificato di destinazione urbanistica** n. 02/2018 rilasciato in data 05/02/2018 protocollo n. 333 dal comune di Castello d'Agogna (Pv), a seguito di istanza presentata in data 15/01/2018, certifica:

*"ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 30 e successive modificazioni ed integrazioni, che i terreni allibrati in mappe di Catasto Terreni di questo Comune e sotto specificati HANNO LA SEGUENTE DESTINAZIONE URBANISTICA*

**Foglio 7 Particella 294**

- **Area a verde privato ed in minor parte ambito produttivo** (rif. P.G.T. approvato con Deliberazione di C.C. n. 8 del 20.03.2014 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 24 del 11.06.014 – rif. P.G.T. adottato con Deliberazione di C.C. n. 23 del 09.11.2016 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 9 del 01.03.2017)

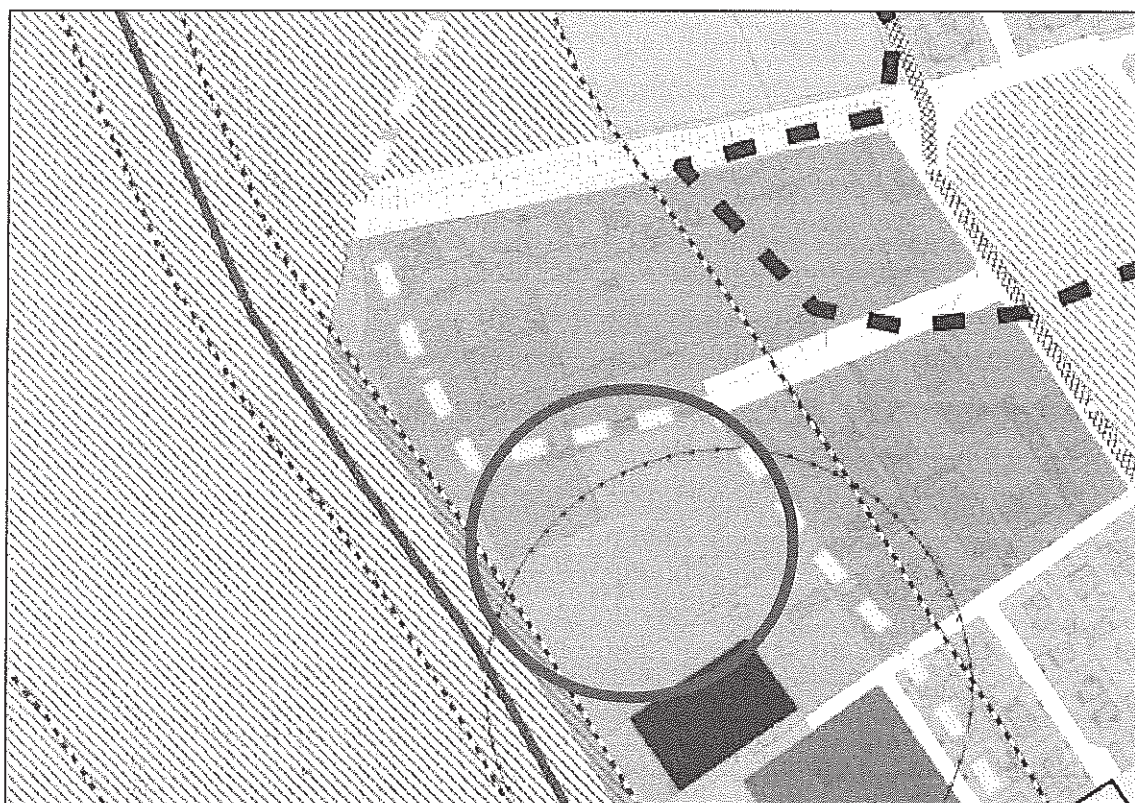
**Foglio 7 Particella 408**

- **In parte area a verde privato ed in parte ambito produttivo** (rif. P.G.T.


*approvato con Deliberazione di C.C. n. 8 del 20.03.2014 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 24 del 11.06.014 – rif. P.G.T. adottato con Deliberazione di C.C. n. 23 del 09.11.2016 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 9 del 01.03.2017)."*

**(Allegato 3: Certificato di destinazione urbanistica)**

Dato atto di quanto sopra, ulteriormente desumibile dall'estratto del Piano di Governo del Territorio comunale riportato di seguito con legenda e localizzazione, si riportano i contenuti degli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione riferiti alla classificazione urbanistica dei beni, in modo da evidenziarne gli indici edilizi, i parametri e gli eventuali vincoli.



 Ambiti produttivi

 Aree a Verde privato

Limite tra la fascia A e la fascia B

 Fascia di rispetto del depuratore

Estratto P.G.T. di Castello d'Agogna

#### **"Art. 76 Ambiti produttivi**

*Sono le aree produttive e artigianali esistenti e consolidate.*

*In queste aree sono consentite le destinazioni di cui al precedente art. 75.*

*È consentita una sola abitazione per ciascun impianto, con una specifica massima di mq 200 di SIp, ad uso del custode o del titolare dell'azienda, purchè questa presenti una SIp di almeno 500 mq.*

*Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, idrici, acustici e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto, nel rispetto delle normative in materia.*

*In queste aree il PGT si attua per intervento edilizio diretto. Si applicano i seguenti indici e parametri:*

- *Superficie coperta Sc=60% della superficie fondiaria;*
- *Altezza massima H=12,00 ml ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario;*
- *Parcheggi (ed eventuali autorimesse)=1 mq/5mq SIp di nuova realizzazione, di cui il 30% in parcheggi ad uso pubblico ai margini della superficie fondiaria.*

*Al fine di rendere più decoroso l'ambiente, in ciascun progetto di ampliamento o di nuova costruzione, si dovrà destinare parte della superficie fondiaria corrispondente al 30% della SIp di nuova realizzazione, alla piantumazione di alberi ad alto fusto, in misura di n. 1 ogni 25 mq di terreno; la superficie a parcheggio sopra indicata, può essere ricavata anche nelle aree piantumate.*

*In queste zone è possibile l'edificazione a confine di fabbricati accessori (portici, depositi, magazzini, servizi tecnici, ecc.), purché essi non superino i 3 mt. di altezza, misurati al colmo del tetto o, in caso di accordo registrato e trascritto con la proprietà confinante, anche con altezze superiori fino alla massima consentita, purchè nel rispetto delle distanze tra fabbricati, previste dalle presenti norme. Detti fabbricati accessori, da considerare nel calcolo della SIp, possono interessare solamente i confini di proprietà verso gli spazi privati e per un massimo di ¼ del loro sviluppo totale."*

#### **"Art. 90 Aree a verde privato**

*Tali zone sono individuate dal PGT nelle aree adiacenti adli edifici ove risulti opportuno mantenere e/o prevedere la presenza di orti di uso privato.*

*In tali zone è imposto il mantenimento del verde esistente ed è ammessa soltanto la costruzione di piccoli edifici di pertinenza per il ricovero attrezzi.*

*In questa zona il PGT si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:*

- *Sc max. = 1/50 della Sf;*
- *H max. = 2,5 mt. (al colmo della copertura).*

*È ammessa la possibilità di realizzare posti auto scoperti, con pavimentazione possibilmente drenante."*

#### **"Art. 62. Aree di rispetto degli impianti di depurazione**

*Sono individuati in conformità al punto 1.2, Allegato 4, della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, del 4 febbraio 1977, e successive modificazioni ed integrazioni. All'interno di tali aree e' vietata la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, nonché gli interventi su edifici*


*preesistenti che comportino variazione di volume o di Slp, ad esclusione dei volumi tecnici dovuti alla necessità di adeguamenti igienici e tecnologici. Per ragioni di interesse pubblico possono essere realizzati: strade, piste ciclabili; parcheggi pubblici; cabine di trasformazione elettrica.”*

Segue estratto dell'elaborato del P.G.T. che rappresenta i vincoli straordinari nello stato di fatto, da cui emerge che le aree in oggetto ricadono nella fascia dei 150 metri da corsi d'acqua e relative sponde.



Vincoli per legge

D. Lgs. 42/2004

 Corsi d'acqua e relative sponde  
o piedi degli argini per una fascia  
di 150 metri ciascuna

Estratto della carta dei vincoli del P.G.T. di Castello d'Agogna

## 2.4 STATO DI POSSESSO

I terreni oggetto di valutazione risultano attualmente condotti in locazione di:

(sede legale a Valenza, , C.F. ) in forza di contratto stipulato in data 20/03/2015, con ) (sede in Castello d'Agogna, Via G. Pascoli n. 2, C.F. ) registrato a Mortara in data 24/03/2015 al n. 895 Serie 3T. La durata del suddetto è definita tra il 20/03/2015 e il 19/03/2021.

## 2.5 VINCOLI

Alla data della presente relazione di stima i vincoli gravanti sui beni in oggetto risultano i seguenti:

### Iscrizioni

- 1) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 19/04/2015 repertorio n. 1228, Pubblico ufficiale Tribunale, iscritta a Vigevano il 19/06/2015 ai nn. 4459/554, a favore di \_\_\_\_\_ con sede e Genova, C.F. \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ con sede a Castello d'Agogna, C.F.

### Trascrizioni

- 2) Verbale di pignoramento immobiliare del 01/09/2010 repertorio n. 2427, Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario del Tribunale di Vigevano, trascritto a Vigevano il 15/09/2010 ai nn. 9076/5720, a favore di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_, con sede a Castello d'Agogna, C.F.
- 3) Contratto preliminare di compravendita dell'08/04/2015 repertorio n. 9313/7059, a rogito Notaio \_\_\_\_\_ di Mortara, trascritto a Vigevano il 10/04/2015 ai nn. 2505/1879, a favore di \_\_\_\_\_, con sede a Valenza (Al), C.F. \_\_\_\_\_), contro \_\_\_\_\_ con sede a Castello d'Agogna, C.F.

## 2.6 VALUTAZIONE DEI BENI

La superficie catastale complessiva dei terreni è pari a 13.915 m<sup>2</sup>. La localizzazione interclusa e l'accessibilità limitata li rendono strettamente connessi al complesso industriale. Presentano duplice destinazione d'uso: a verde privato e in parte produttiva. Le norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del P.G.T. comunale, per le aree a verde privato, impongono il mantenimento del verde esistente ed ammettono soltanto la costruzione di piccoli edifici di pertinenza per il ricovero attrezzi. Sono aree individuate dallo strumento urbanistico con la funzione di tamponare e bilanciare l'uso del suolo dell'intorno. Il mappale 294 ricade quasi completamente nella fascia di rispetto del depuratore in cui è vietata la "costruzione di nuovi edifici fuori terra o

*interrati, nonché gli interventi su edifici preesistenti che comportino variazione di volume o di Slp, ad esclusione dei volumi tecnici dovuti alla necessità di adeguamenti igienici e tecnologici.”* come da articolo 62 delle N.T.A.. Inoltre, gli stessi ricadono interamente in fascia A (Piano di Assetto Idrogeologico) del Torrente Agogna, tra le zone urbane ad edilizia limitata, e in fascia vincolata di 150 metri dai corsi d’acqua.  
Alla luce delle suddette considerazioni, si ritiene di dover trascurare la ridotta quota della potenzialità edificatoria delle porzioni “produttive”.

Il valore complessivo della quota della piena proprietà dei due terreni  
di cui ai mappali 294 e 408 del foglio 7 è pari a  
**€ 50.000,00 (Euro cinquantamila/00)**

---

### **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

- 1. Complesso produttivo: € 3.865.000,00**  
(Euro tremilionioctocentosessantacinque/00)
- 2. Terreni: € 50.000,00**  
(Euro cinquantamila/00)

**Valore della quota della piena proprietà del complesso industriale e di n. 2 terreni al netto degli adeguamenti e correzioni di stima:**

**Euro 3.915.000,00 (Euro tremilioninovecentoquindicimila/00)**

### **3. CONTRATTO DI AFFITTO DEGLI IMMOBILI**

Oggetto della presente sezione è il contratto di locazione immobiliare in essere riferito al compendio immobiliare di cui ai capitoli 1 e 2, riportato in **Allegato 6**.

In forza di atto del 20/03/2015, registrato a Mortara in data 24/03/2015 al n. 895 Serie 3T, (sede in Castello d’Agogna, Via G. Pascoli n. 2, C.F. ) ha concesso in locazione a l. (sede

legale a Valenza, ..... ) "l'unità immobiliare descritta in premessa, nello stato di fatto in cui si trova attualmente".

La durata del contratto è di anni 6 (sei), con inizio dal 20/03/2015 al 19/03/2021.

A seguire l'analisi e le osservazioni in merito all'oggetto del contratto e al canone di locazione pattuito.

## **1. Oggetto del contratto**

In premessa si elencano i beni in proprietà della parte locatrice, precisamente:

" (...) unità immobiliare ad uso industriale sita in Comune di Castello d'Agogna (PV), Via Pascoli n. 2, così censita:

- NCEU, Foglio 7, MAPP. 590, CAT. D7, PIANO T;
- NCEU, Foglio 7, MAPP. 637, CAT. Area Urbana di mq. 938,

nonché dei terreni adiacenti all'unità immobiliare di cui sopra e così censiti nel comune di Castello d'Agogna:

- NCT, foglio 7, MAPP. 294, 1ettari, 30 are, 16 centiare;
- NCT, foglio 7, MAPP. 408, 8are, 99; (...)"

oltre a dare specifica che "G.I. since 1962 s.r.l. in persona come sopra, ha chiesto di poter prendere in locazione la predetta unità immobiliare e di terreni suindicati, eccezion fatta per la superficie a lastrico solare censita:

- NCEU, foglio 7, MAPP. 590, CAT. Lastrico solare, sub. da 2 a 7 (...)"

Il punto 2 del contratto esplicita che "L'Unità immobiliare oggetto della presente locazione commerciale deve ritenersi limitata alla porzione di fabbricato sottostante il lastrico solare (...)". Da quanto si evince dall'elaborato planimetrico, allegato alla presente, le superfici a lastrico sono state identificate unicamente sul corpo di fabbrica principale del complesso, escludendone alcune sezioni. Inoltre rimane escluso il blocco uffici, su cui non è stato individuato alcun lastrico solare.

(Allegato 7 – Elaborato planimetrico – Lastrici solari)

## **2. Canone di locazione**

Il punto 4 individua il canone di locazione degli immobili e dei terreni (come da estratto di premessa del contratto riportata nel punto 1) nella quota mensile di € 4.200,00 + IVA (Euro quattromiladuecento/00).



Alla luce della valorizzazione del compendio immobiliare complessivo della società  
..... sito in Castello d'Agogna (Pv), oggetto  
della presente relazione, si ritiene che il suddetto canone sia inadeguato e che ne  
occorra una riformulazione.

Il canone mensile ritenuto equo è pari a € 25.000,00 + IVA (Euro venticinquemila/00)

### **3. Conclusioni**

In considerazione a quanto delineato ai punti precedenti, si ritiene possa risultare  
opportuno rivalutare le condizioni contrattuali con particolare riferimento alla  
specifica degli immobili e delle aree oggetto dell'atto e all'adeguamento del canone di  
locazione.

---

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 13 Marzo 2018

Il Tecnico incaricato  
Dott. Ing. Valentina Castellotti

### **ELENCO ALLEGATI**

#### Parte 2

Allegato 1: Visure catastali

Allegato 2: Estratto di mappa catastale

Allegato 3: Certificato di destinazione urbanistica

Allegato 4: Ispezioni ipotecarie

Allegato 5: Documentazione fotografica

#### Parte 3

Allegato 6: Contratto di locazione immobiliare

Allegato 7: Elaborato planimetrico – Lastrici solari

